

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**SO Solarpark** Sondergebiet "Solarpark" nach § 11 BauNVO gemäß textlicher Festsetzung 1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**GRZ 0,7** Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 1.2

**OK 4,0 m** Höhe baulicher Anlagen ü. Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 1.3

**75,5 x 78,1**  
**76,7 x 78,6** Bezugspunkte Höhenfestsetzung (§ 18 BauNVO) in m NHN (DHHN2016) gemäß textlicher Festsetzung 1.3

Mindestgrundflächenzahl (§ 12 BauGB)  
**mind. 0,6** Mindestgrundflächenzahl zur Sicherung des spezifischen Vorhabens

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
**Baugrenze**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (werden im Verfahren ggf. ergänzt)

**Straßenverkehrsfläche** **Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerverkehr**

Flächen mit Bindungen und zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung gemäß textlicher Festsetzung 1.4**

Sonstige Planzeichen

**Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**23,1** Vermaßung in Meter

**Hochspannungsleitung 110 kV oberirdisch** **Erdgasleitung unterirdisch**

Hinweise  
**A, B, C, D, E** mögliche verkehrliche Erschließung Alternativen A, B, C, D und E (Klärung im Rahmen der Vorentwurfsphase)

### Verfahrensvermerke

**Beschlüsse**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juli 2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am ... im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.

2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.

Strausberg, den ... Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

**Verfahren**

1. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während folgender Zeiten:

montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
 montags bis donnerstags von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
 dienstags von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Strausberg, den ... Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

2. Vermessungs- und katastrrechtliche Bescheinigung: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

den ... Siegel- (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes / OBVI

3. Ausfertigung: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausfertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausliegen hat und von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.

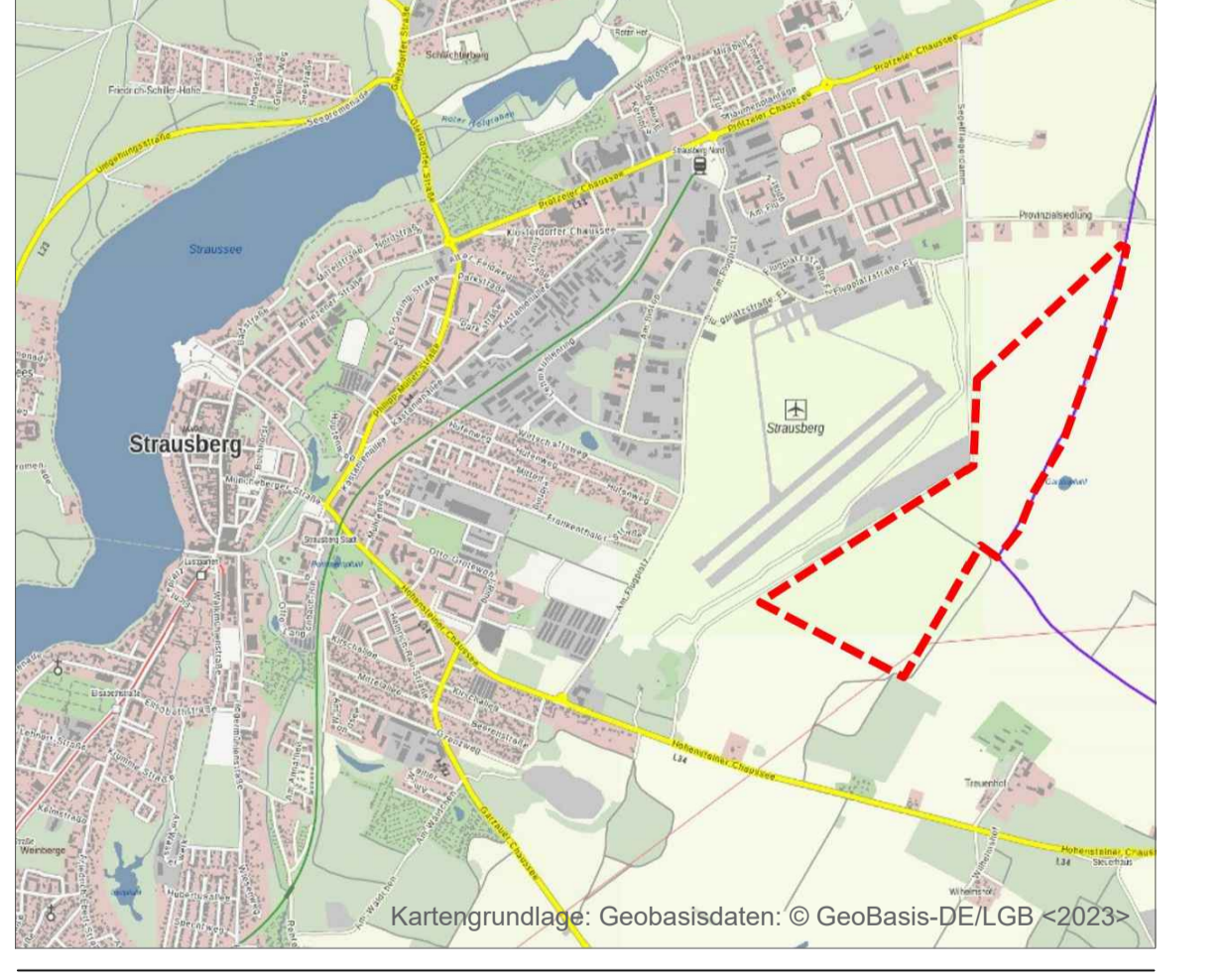
Strausberg, den ... Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, den ... Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).



Stadt Strausberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68/23 "Solarpark Flugplatz" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorentwurf 11. Januar 2024

Maßstab 1: 2.500 (DIN A0)

STADT + DIGITAL

Maßstab: Planungsgruppe Stadt-Dorf, Lützowstraße 102-104, D-10765 Berlin, www.jggruppe.de, Telefon 030-264923-0

### Teil B Textliche Festsetzungen

1. **Städtebauliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 V.m. § 11 BauNVO): Das sonstige Sondergebiet „Solarpark“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung von elektrischem Strom durch Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen. Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Unterkonstruktion sowie ihrer Bodenverankerung auf und in dem Erdboden.
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, insbesondere Leitungen/Kabel, Einrichtungen und Anlagen zur Übertragung, Umwandlung und Speicherung der Energie (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Batteriespeicher).
- Einrichtungen und Anlagen für die Wartung und Instandhaltung des Solarparks.
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege in wassergebundener Form.
- Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks.
- Einfriedigungen durch Zaunanlagen mit Toren.

1.2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO): Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO unzulässig.

1.3 **Bezugspunkt für Oberkanten baulicher Anlagen und Überschreitungsmöglichkeit** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO): Die maximale Oberkante baulicher Anlagen beträgt 4,0 m über Geländeböden. Als definierte Bezugshöhen für die Geländeböden gelten die eingemessenen Bestands-Höhenpunkte in m über NHN im DHHN2016. Die gradlinige Verbindung benachbarter Höhenpunkte bildet die definierte Geländebödenkante. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen um 2,0 m auf einer Fläche von insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

1.4 **Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB): Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Fläche ist durch Pflanzungen so zu ergänzen, dass eine Pflanzdichte/Planqualität von insgesamt ein Strauch pro 1 m<sup>2</sup> (Mindestqualität: verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe) sowie ein hochstämmiger Laubbau (Mindeststammumfang: 16 cm) pro 100 m<sup>2</sup> sichergestellt wird. Es ist folgende Pflanzliste zu verwenden:  
**Bäume:** Acer campestre (Feldahorn), Crataegus s. (Weißdorn / Rotdorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Auen-Traubeneiche), Pyrus pyralis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus hiermedia (Mehlbeere).  
**Sträucher:** Cornus sanguinea (Roter Harttriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Evonymus europaea (Gemeiner Spindelstrauch), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa corymbifera (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball). Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmen für querende Fahrwege und Leitungen können zugelassen werden.

1.5 **Durchlässigkeit von Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

1.6 **Befestigung von Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Innerhalb des Sondergebietes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB): Der Abstand von Modulreihen untereinander muss mindestens 3,7 m betragen. Auf den nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sowie auf den Flächen unterhalb der Solarmodule ist eine artenreiche Frischwiese durch Ansaat oder Nachsaat mit regionalen Saatgut herzustellen. Diese ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen und zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach der textlichen Festsetzung 1.4.

1.8 **Identität Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan** (§ 12 Abs. 1 und § 3 BauGB): Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das „Sondergebiet Solarpark“.

1.9 **Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag** (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB): Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und § 9 Bbg BO)

2.1 **Einfriedigungen:** Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Blickdichte bauliche Einfriedigungen sind unzulässig.

3. **Hinweise**

3.1 **Baunutzungsverordnung:** Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

3.2 **Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuVfV. Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

3.3 **Bodendenkmale:** Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

3.4 **Artenschutz:** Eine Baufeldreinhaltung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.